

Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

Banche, la morsa del credito

di Federico Oriana, Presidente Aspesi - 01/11/2011, 15:01 | Italy | [Oriana Federico Filippo, ASPESI](#)



Dopo la ripresa mostrata nel corso del 2010 l'attività di credito immobiliare erogato alle famiglie nel corso del 2011 risulta in calo. I dati del più recente bollettino delle rilevazioni Assofin (Associazione di espressione del sistema bancario che fornisce i dati ad Aspesi in convenzione) al 30 giugno scorso indicano, infatti, un'evoluzione negativa nel primo semestre sia dei flussi finanziati (-1.4%), sia del numero di contratti stipulati (-3.4%), con un forte calo delle erogazioni nel secondo trimestre (-7.9%).

Risultano ad Assofin in riduzione sia i mutui per acquisto (-1.9% i flussi, -3.1% il numero contratti), sia gli "altri mutui" (-0.1% i flussi, -4% il numero contratti). Ma il fatto più grave è, forse, che i dati più aggiornati riferiti al periodo Gennaio - Agosto 2011 mostrano un'ulteriore accentuazione del calo (-5.2% i flussi, -6.8% rispetto al numero dei contratti). Sempre Assofin ci segnala che le banche italiane intervistate nell'ambito della Bank Lending Survey confermano la cautela che caratterizza il mercato dei mutui casa, lato offerta e lato domanda. Le politiche di offerta praticate sui mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, secondo le valutazioni delle banche, hanno subito un irrigidimento

nel primo trimestre 2011 e si sono mantenute invariate nel secondo riflettendo soprattutto il peggioramento dei costi di provvista e dei vincoli di bilancio, oltre all'aumento del rischio percepito circa le attese riguardanti l'attività economica generale.

Per il terzo trimestre le banche segnalano un nuovo restringimento dovuto anche al peggioramento delle prospettive del mercato immobiliare. E così anche sul lato della domanda di mutui che nel terzo trimestre si sarebbe ulteriormente indebolita a causa del peggioramento delle prospettive del mercato immobiliare e della fiducia dei consumatori. Ritengo che questa accelerazione del trend negativo non possa non essere in relazione con la nuova crisi economico-finanziaria mondiale di questa estate: il "double dip", la doppia caduta con andamento a doppia W -che si temeva agli inizi (2008/2009) potesse essere uno degli esiti della crisi- si è effettivamente verificata.

Ora c'è solo da sperare che l'ultimo trattino della W, quello della risalita, arrivi presto. Ed è evidente che rispetto a questo turmoil il settore immobiliare non può davvero essere un'isola "felice", sia perché l'attivismo del suo mercato richiede disponibilità di rilevanti risorse finanziarie (l'immobile è una commodity molto capital intensive), sia perché il suo acquisto -in quanto investimento durevole- implica un sentimento di fiducia nel futuro, ossia proprio quelle certezze che ora mancano perfino ai governanti, figurarsi ai governati! E il profilo del credito immobiliare non può, ovviamente, distaccarsi da quello del mercato sottostante che alimenta finanziariamente: in parole più semplici "il cavallo non beve".

E non berrà sino a quando l'intero meccanismo non si rimetterà in movimento. Condizione essenziale della svolta è, a mio avviso, una ripresa economica generale (tesi particolarmente sostenuta da Confindustria), ovvero misure fiscali che favoriscano la produzione di un maggior numero di alloggi in edilizia privata a prezzi di mercato, ma inferiori agli attuali (tesi cara ad Aspesi, a Federimmobiliare e all'Ance stessa che, giustamente, vuole spostare l'incisione fiscale dalla produzione dell'immobile alla sua gestione e alla futura commercializzazione tra privati).

Entrambe le tesi sono tecnicamente corrette, solo che la ripresa generale non dipende da noi (Italia), mentre la seconda strada potrebbe essere attivata subito e autonomamente dal Governo italiano, sin dagli emanandi "provvedimenti per lo sviluppo". Con impatto praticamente nullo sulle entrate fiscali immediate (il 40% di zero è zero, e in queste condizioni le operazioni immobiliari-costruttive non si iniziano neppure) e incremento certo entro un esercizio fiscale. Se dal retail (mutui prima casa o, comunque, a privati) ci spostiamo al finanziamento delle nostre società, la situazione negativa non cambia molto: se ad Atene si piange a Sparta non si ride!

I criteri di finanziamento su ipoteca posti da BCE e Banca d'Italia (ratios patrimoniali, accantonamenti e vincoli) rendono il ritorno del finanziamento all'attività immobiliare-costruttiva privata non conveniente per le banche. E questo scoraggia ulteriormente i nostri investimenti con gravi danni ai numeri del Paese in termini di PIL, occupazione e disponibilità sufficiente di alloggi nuovi o ristrutturati, in particolare nelle aree metropolitane. Cambiare questa situazione degli Istituti di credito è difficile perché deriva da complessi meccanismi internazionali, ma una fiscalità di sviluppo applicata al lavoro di promozione, trasformazione e sviluppo immobiliare innalzerebbe il rapporto rendimento/rischio per le banche, incentivando anch'esse a tornare ad investire nel nostro settore.